



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 22.01.2013
AZ.: IV/61.1-Groll_73A-06-neu

WP 09-14 SV 61/182

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich Hochdahler Straße /
Mittelstraße / Mühlenstraße:
Aufhebung eines alten Aufstellungsbeschlusses
Neuer Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	13.02.2013
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	13.02.2013
----------------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. die Aufhebung seines Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 A, 6.Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13) vom 18.03.2009.

Das Plangebiet wurde damals begrenzt durch die Berliner Straße im Norden, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 sowie in Flur 59 Teile der Flurstücke 1023 und 1033.

2. den Anträgen auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (VEP) zuzustimmen.
3. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 A, 6.Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt. Es umfasst die Flächen der St. Jakobuskirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) wird im Norden begrenzt durch die Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 764, 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 824, 1206 und 1209 und in Flur 59 Teile des Flurstücks 1101.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich eine Umstrukturierung des Bereiches um die St. Jacobus-Kirche und den östlichen Beginn der Fußgängerzone Mittelstraße ermöglichen. Beabsichtigt ist der Bau eines kirchlichen Gemeindezentrums, der Bau von innerstädtischen Wohnungen und die Anlage öffentlich nutzbarer Platzflächen.

Gez. H. Thiele

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		nein		
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung
			(hier ankreuzen)	
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:

Die Kirchengemeinde St. Jacobus möchte ihre Nutzungen neu organisieren und besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund bereits im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln. Aus dem Auswahlverfahren ging der Entwurf des Architekten Christof Gemeiner, Hilden, erfolgreich hervor, welcher Grundlage für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung war. Als Vorhabenträgerin hat die Reichshof Hilden GmbH die Umsetzung der Planungen auf dem Gelände des alten Reichshofs verfolgt und hat das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis vor den Satzungsbeschluss geführt. **Die Reichshof Hilden GmbH hat das Verfahren jedoch nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung aus internen Gründen nicht zu Ende führen können, daher wurde das Verfahren seit Ende 2010 nicht weiter verfolgt.**

Nach dem Ausscheiden der Vorhabenträgerin haben die Pfarrgemeinde sowie das Erzbistum Köln die Chance ergriffen, die Grundlagen des Projekts zu prüfen. Daraufhin wurde auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie die Planung neu ausgerichtet und ein erneutes Wettbewerbsverfahren (Einladungsverfahren nach RAW 2004 „Regeln für die Auslobung von Wettbewerben“ der Architektenkammer NW) im Frühjahr 2012 durchgeführt.

Eine Grundlage der Planungsaufgabe des Einladungswettbewerbs sind die Entscheidungen der politischen Gremien der Stadt Hilden gewesen, die im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses, insbesondere im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), getroffen wurden.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde im April 2012 der Entwurf von Molestina Architekten, Köln / FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf ausgewählt. (Siehe Anlage 1)
Dieser 1.Preis wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in dessen Sitzung am 25.April 2012 ausführlich vorgestellt.

Inzwischen wurden die Anträge zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (siehe Anlage 4.1 und 4.2).

Die Planer des 1. Preises sind gemeinsam mit dem Investor Evohaus GmbH aus Karlsruhe angetreten. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes soll nun im Erbbaurecht an die Evohaus GmbH zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung vergeben werden. Hier wird die Evohaus GmbH auch als Vorhabenträgerin fungieren.

Das Gemeindezentrum für die Kirchengemeinde St. Jacobus wird von dieser selbst entwickelt und realisiert. Allerdings möchte die Kirchengemeinde nicht als Vorhabenträger im Verfahren auftreten.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Frage zur Gestaltung der Platzflächen insbesondere zur Mittelstraße hin werden daher im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens noch intensive Verhandlungen zu führen sein, um die Realisierung zu sichern.
Das gilt besonders für die inhaltliche Ausformulierung des Durchführungsvertrages.

Sollte sich im Laufe dieser Verhandlungen keine Einigkeit ergeben, muss das Aufstellungsverfahren ggfls. in einen „normalen Angebotsbebauungsplan“ umgewandelt werden, bei dem die städtebaulichen Interessen der Stadt Hilden (Platzgestaltung zur Mittelstraße hin, Umsetzung des Wettbewerbssiegers zum Gemeindezentrum) evtl. durch städtebauliche Verträge abgesichert werden.

Das ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht absehbar.

Im weiteren Verfahren werden auch die bei VEP-Verfahren üblichen Bonitätsprüfungen der Vorhaben-träger sowie die Prüfung der Grundstücksverfügbarkeit vorgenommen.

Aus dem beigefügten Plan (Anlage 2) geht neben der Plangebietsgrenze auch die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes hervor; dieser umfasst neben den Wohnbauflächen und dem Pfarrzentrum die Platzfläche zwischen St. Jacobus und der Mittelstraße.

Die hier geplanten Projekte – Pfarrzentrum, Platzgestaltung und Wohnquartier – hängen eng zusammen, sowohl gestalterisch und funktional (Stellplatznachweis für das Gemeindezentrum) als auch vom Bauablauf her. Sie können sinnvoller Weise auch nur gemeinsam umgesetzt werden.

Für die Pfarrgemeinde bietet die Realisierung des Projektes die Chance, ein Gemeindezentrum mit niederschweligen Begegnungs-, Beratungs- und Versammlungsangeboten inkl. eines Pastoralbüros umzusetzen, welches den veränderten pastoralen Ansprüchen gerecht wird. Ziel ist es, möglichst schnell ein in die Kirchengemeinde und die Öffentlichkeit ausstrahlendes Pfarrzentrum zu errichten, aber auch das Areal rund um die Kirche St. Jacobus nicht nur durch Gebäude, sondern auch durch gut gestaltete Freiflächen aufzuwerten.

Ferner soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich des Stadteingangs an der Mühlenstraße / Hochdahler Straße durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu geordnet und aufgewertet werden. Hier ist die Realisierung eines urbanen Wohnquartiers im direkten Anschluss an die Hildener Innenstadt geplant. Die vorgesehene Wohnnutzung knüpft unmittelbar an die vorhandene Wohnnutzung nördlich der Mühlenstraße an und ergänzt diese längs der Hochdahler Straße.

Grundlegender Gedanke des im Wettbewerb siegreichen Entwurfskonzeptes ist es, die St. Jakobuskirche als Solitär freizustellen und die Kirche erlebbar zu machen. Durch das neue städtebauliche Konzept soll die Kirche in einen stärkeren Dialog zu dem öffentlichen Raum treten und die Apsis und das Kirchenschiff von der Mühlenstraße, der Hochdahler Straße und auch der Mittelstraße sichtbar werden. So wird die Präsenz der Kirche in der Stadt allseitig gestärkt und die Bedeutung der Kirche in dem öffentlichen Raum durch Sichtachsen bestätigt.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen und eine nachhaltige Belegung des Bereichs durch eine Stärkung der Wohnnutzung zu erreichen. Durch die Planung entsteht eine Nachbarschaft, die sich klar zum Platz in ihrem Zentrum und zur St. Jakobuskirche orientiert. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes sowie zu einer Markierung und Stärkung des Eingangsbereiches der Fußgängerzone Mittelstraße beitragen.

Als Maßnahmen zum Klimaschutz werden besondere Anforderungen an Wärmedämmung der Fassaden vorgesehen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarthermie, Photovoltaik und ggf. Erdwärme vorgesehen. Die Nutzung der regenerativen Energien und die Bestimmung des Wärmedämmstandards (KFW-Standard) werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft und im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Grundsätzlich soll versucht werden, sehr hohe Standards bei der Energieeffizienz zu erreichen, so dass ein nahezu energieautarkes Gebäudekonzept realisiert werden kann. Durch diese Maßnahmen wird den Anforderungen des Klimaschutzes bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Auch wurden bereits frühzeitig die Umweltbelange untersucht sowie eine ergänzende artenschutz-

rechtliche Kartierung des Reichshofgebäudes durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verzeichnet werden können. Auch konnten bei einer ergänzenden Kartierung kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten (insbesondere Fledermäuse) verzeichnet werden.

Aufgrund der zahlreichen Vorarbeiten ist damit zu rechnen, dass das Aufstellungsverfahren nach dem Aufstellungsbeschluss zügig fortgesetzt wird.

Da es sich bei der Zielsetzung des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, und zudem keine Eingriffe in Boden, Natur, und Landschaft zu erwarten sind, regt die Verwaltung an, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchzuführen. Trotz der Möglichkeiten dieses beschleunigten Verfahrens sollen die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, um eine größtmögliche Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um ein völlig neues Bauleitplan-Verfahren handelt, können die im nicht beendeten Vorgängerverfahren gewonnenen Erkenntnissen aus den Fachgutachten sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden bei der Aufstellung des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Dabei sind insbesondere das Konzept zur verkehrlichen Erschließung, die Erkenntnisse aus der Bodendenkmaluntersuchung oder die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zu benennen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Zuge des Verfahrens Fachgutachten wo erforderlich ergänzt bzw. neu erstellt.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist die Stadt Hilden bereit, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A in Teilen zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), aufzustellen, um auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dargestellte Entwicklung zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss stellt somit den Beginn des Aufstellungsverfahrens dar.

Gez. H.Thiele